

第 2 1 回 所 沢 市 開 発 審 査 会  
会 議 録

平 成 2 8 年 7 月 2 9 日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 2 1 回 所 沢 市 開 発 審 査 会
開 催 日 時	平成 2 8 年 7 月 2 9 日 ( 金 ) 午後 2 時 3 0 分 から 午後 3 時 3 0 分 まで
開 催 場 所	市 庁 舎 高 層 棟 4 階 4 0 1 会 議 室
出 席 者 の 氏 名	会 長 横 溝 高 至 ( 法 律 分 野 ) 職 務 代 理 者 神 山 喜 久 男 委 員 ( 経 済 分 野 ) 栗 原 洋 委 員 ( 経 済 分 野 ) 齊 藤 祐 子 委 員 ( 建 築 分 野 ) 菅 原 麻 衣 子 委 員 ( 都 市 計 画 分 野 )
欠 席 者 の 氏 名	な し
説 明 者 の 職 ・ 氏 名	な し
議 題	1 会 長 の 選 出 、 会 長 職 務 代 理 者 の 指 名 2 議 案 第 7 2 号 市 街 化 調 整 区 域 内 に お け る 障 害 者 総 合 支 援 法 に 基 づ く 障 害 者 の た め の 施 設 入 所 支 援 ・ 生 活 介 護 ・ 短 期 入 所 施 設 の 建 築 を 目 的 と す る 開 発 行 為 に つ い て
会 議 資 料	第 2 1 回 所 沢 市 開 発 審 査 会 次 第 所 沢 市 開 発 審 査 会 委 員 名 簿 所 沢 市 開 発 審 査 会 条 例 所 沢 市 開 発 審 査 会 運 営 要 領 第 2 1 回 所 沢 市 開 発 審 査 会 ( 議 案 ・ 資 料 )
担 当 部 課 名	糟 谷 街 づ く り 計 画 部 長 秋 田 街 づ く り 計 画 部 次 長 開 発 指 導 課 磯 野 課 長 、 保 坂 副 主 幹 、 矢 部 主 任 、 大 河 原 主 任 青 木 主 査 、 生 井 主 任 、 谷 主 事 ( 事 務 局 ) 街 づ く り 計 画 部 開 発 指 導 課 電 話 04-2998-9379

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p><b>開会</b> 開会にあたり、委員の紹介、審査会の会議成立の報告後、審議に入った。</p> <p><b>議題 1 会長の選出、会長職務代理者の指名</b> 所沢市開発審査会条例第 4 条第 1 項の規定により会長を選出した。委員の互選により横溝委員が会長となる。 会長の議事進行により、職務代理者及び議事録の署名委員に神山委員が指名された。</p> <p><b>議題 2 議案第 7 2 号 市街化調整区域内における障害者総合支援法に基づく障害者のための施設入所支援・生活介護・短期入所施設の建築を目的とする開発行為について</b></p>
大河原主任	資料に基づき説明する。
神山委員	<p><b>【質疑応答】</b> 農地法の許可及び文化財保護法に抵触することのないように計画されているのですか。</p>
大河原主任	農地法については、農業委員会と調整中です。文化財保護法については、市道 3 - 5 号線沿いが埋蔵文化財の包蔵地である可能性があるため、本計画が許可相当と認められた場合は、開発許可後に試掘を行うこととなります。
栗原委員	開発区域の周辺住民から、本計画について説明を受けていないまま工事が始まってしまっていると聞いたのですが、近隣住民への説明は義務付けられていないのですか。申請地から数百メートル離れた住宅地は説明範囲には含まれないのですか。
磯野開発指導課長	本計画については、所沢市街づくり条例に基づく開発事業申請がされており、現在審査を行っています。街づくり条例のなかでは、計画建築物の最高の高さの 2 倍の範囲の地権者等に開発事業計画について説明をしなければならないことになっています。今回の予定建築物の最高の高さは 9 . 9 8 メートルとなっており、その 2 倍の約 2 0 メートルが説明範囲となります。
栗原委員	今回の計画と直接は関係ありませんが、先日相模原市の障害者施設で起きた事件と同じような施設の建築を目的とする開発行為であると思います。今回の事件を受けて、どのような施設ができるの

秋田街づくり 計画部次長	<p>か非常に不安に思っている方も多くいらっしゃると思います。条例の規定とは別に、もう少し広範囲の方に説明を行い、施設の必要性について理解を深めていただいた方が良いと思います。</p> <p>今回は市街化調整区域内に当該施設を立地することが可能であるかについてご審議いただいておりますので、許可相当である旨の答申をいただいた際には、周辺住宅地への説明について事業者に指導させていただきます。</p>
磯野開発指導 課長	<p>また、現場の工事については、開発許可後となりますので、まだ始まっていません。</p>
大河原主任	<p>2日前に現地確認を行った際には、工事は行われていませんでした。</p>
横溝会長	<p>街づくり条例の申請とは、誰が行うものなのですか。</p>
磯野開発指導 課長 栗原委員	<p>開発許可申請者と同様の事業者が条例の申請を行います。</p> <p>農振区域の除外の手続は終わっているのですか。</p>
大河原主任	<p>平成28年1月26日に今回の計画が地域住民の福祉の増進に必要な社会福祉事業と認められ、農振区域の除外がされています。</p>
菅原委員	<p>近隣に保育園があると思いますが、こちらへの説明は行われているのでしょうか。また、諮問調書に本計画地の畑を買収予定と記載がありますが、順調に話し合いは進んでいるのでしょうか。最後に、諮問の理由で、この場所が適地であるとおっしゃいましたが、都市計画法34条14号の趣旨に基づき、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる理由について、ご説明ください。</p>
大河原主任	<p>まず、本計画地の土地の買収についてですが、地権者の同意が得られていることを確認しています。次に、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる理由についてですが、開発許可制度運用指針において、近隣に係る医療施設、社会福祉施設が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設とが密接に連携する立地、運用を行う必要がある場合には都市計画法34条14号に基づき付議することができることとされています。今回の計画地から、北へ400メートルのところに協力医療機関である北所沢病院があり、定期健診だけでなく週に1回往診をしてもらえるとのこと。また、北所沢病院には理学療法士・作業療法士が多数所属しており、一人ひとりに対して理学療法及び作業療法に基づいた指導を行うことができることから、今回の土地を選定したとのこと。また、茶の花福祉会が運営している十四軒大樹やしもとみ大樹といった福祉施設と共同で活動を行い、交流を深めることに</p>

	<p>より、施設利用者の活力につなげることができます。また、緊急時の対応における従業員の応援体制や連携といったことから、本申請地での立地が妥当であり、市街化区域内での立地は不適當であると考えられます。</p>
菅原委員	<p>わかりました。市街化区域では今回の計画に適した土地がなかったということをもう少し説明してください。</p>
大河原主任	<p>今回の計画にあたり、市街化区域内の土地を検討しましたが、敷地の面積が計画と合致しなかったり、接道要件を満たす土地がなかったため、市街化区域内での立地は断念したとのことでした。</p>
齊藤委員	<p>図面番号4にあるような周辺の福祉施設との関係というのも、今回の計画地の選定に影響しているのでしょうか。</p>
大河原主任	<p>申請者の運営する施設間での連携はもちろん、将来的には他の事業者の運営する福祉施設との共同事業等も視野に入れて場所を選定したとのことでした。</p>
磯野開発指導課長	<p>先ほどの周辺保育園への説明の件ですが、計画地南側にある双実保育園は条例上の近隣説明範囲には含まれておりません。</p>
菅原委員	<p>保育園や福祉施設については、周辺の散歩等を行った際にそれぞれの施設利用者が出会う可能性があるため、お互いを理解し、より良い関係を築いていくためにも、計画や施設の概要についての説明が必要だと思います。</p>
磯野開発指導課長	<p>今回の申請者も、施設運営にあたり地域の方々の協力は不可欠であると考えていると思われまますので、条例の規定とは別に地域の方々の理解が得られるように説明を行うよう指導したいと思います。</p>
横溝会長	<p>今回条例上の義務ではないですが、2名の委員からご指摘がありましたので、周辺住民に対する説明を行うよう指導してください。</p>
栗原委員	<p>今回の施設の周りの塀はどのくらいの高さになるのですか。</p>
大河原主任	<p>コンクリートブロック1段の上にフェンスとなっていて、高さは1.4mとなる予定です。</p>
横溝会長	<p>所管課意見のなかで、ニーズ調査の結果とあるのですが、このニーズ調査は定期的に行っているのですか。</p>
磯野開発指導課長	<p>障害者施設の建設計画について定めている障害者支援計画を策定する際には、地域のニーズを調査することになっています。</p>

横溝会長	この場合のニーズ調査はどのように行うのですか。
磯野開発指導課長	法人及び障害者に対してアンケートを実施し、入所の意向等について調査していると聞いています。
神山委員	以前、市道3 - 5号線は非常に狭かったのですが、拡幅整備が行われ、協力医療機関である北所沢病院までの歩道も整備されているので、安全な場所であると思います。周辺に介護老人保健施設、通所介護施設や特別養護老人ホーム等があり、環境という面でもよい場所であると思います。
横溝会長	他にご質問がないということであれば、採決に入らせていただきます。この諮問の原案のとおり開発行為の許可が相当であるということによろしいでしょうか。
	<p><b>【採決】</b> 委員全員の賛成により、許可が相当と認められた。</p>
	<p><b>閉会</b></p>